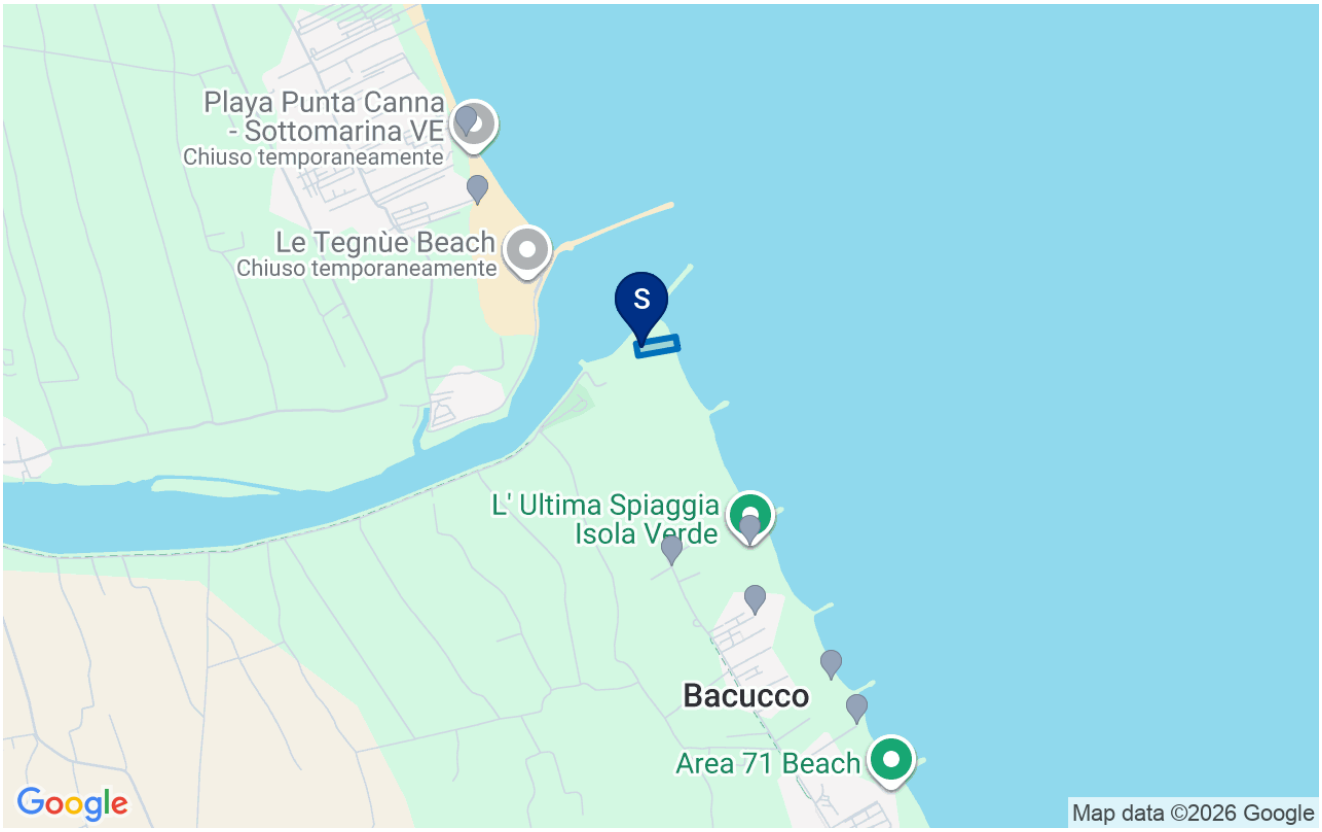
BeAIchy · un progetto di Casa Energia Green Srl

# Il tuo stabilimento: Bagni Smeraldo

Chioggia, (VE), Veneto · Report di partenza per la gara sulla concessione e gli incentivi · dati pubblici da verificare




Mappa Google Maps. Confine (azzurro) reale da OpenStreetMap o tracciato dal gestore; punti grigi = stabilimenti vicini confrontati. S = stabilimento, I = ingresso.

## Dati dello stabilimento

| | |
|---|---|
| Superficie stimata | ≈ 5.285 m² |
| Perimetro | ≈ 344 m |
| Indirizzo | Via Lungo Brenta, 32, 30015 Chioggia VE, Chioggia |
| Accessibilità (OSM) | non indicata |
| Nei dintorni | parcheggio Parcheggio (358 m); parcheggio Smeraldo (400 m) |

## Punteggio di partenza sul bando-tipo MIT 2026

**Oggi, stimato: 0.0 / 100** (intervallo 0–12.0, 0/16 risposte) · **Potenziale con interventi: 93.1** · soglia competitiva 60, forte 80 · a cui si aggiungono fino a 10 punti di offerta economica.

| Criterio | Oggi | Potenziale | Max | Leva principale |
|---|---|---|---|---|
| **A** Qualità strutturale e architettonica | 0.0 | 9.0 | 10 | Progetto di riqualificazione con materiali tradizionali e qualità architettonica: serve un tecnico, lo coordina il team. |
| **B** Continuità funzionale | 0.0 | 15.0 | 15 | Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia. |
| **C** Ambiente e sostenibilità | 0.0 | 14.4 | 15 | Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **D** Accessibilità universale | 0.0 | 10.0 | 10 | Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti. |
| **E** Politiche sociali e occupazionali | 0.0 | 14.1 | 15 | Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati. |
| **F** Qualità e destagionalizzazione dell'offerta | 0.0 | 15.6 | 16 | Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare. |
| **G** Capacità tecnico-professionale e affidabilità | 0.0 | 15.0 | 19 | Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci. |

## Le tre leve su cui lavorare subito

**F · Qualità e destagionalizzazione dell'offerta**: da 0.0 a 15.6 punti. Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare.

**G · Capacità tecnico-professionale e affidabilità**: da 0.0 a 15.0 punti. Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci.

**B · Continuità funzionale**: da 0.0 a 15.0 punti. Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia.

## Tecnici della rete FaberPro in provincia

| Tecnico | Studio | Comune | Abilitazioni |
|---|---|---|---|
| Cristina Eloi | | Venezia · 28.1 km | ape |
| Luciano Tonni | | Venezia · 28.1 km | ape, docfa, agg_catastale, pregeo |
| Daniele Berton | | Venezia · 28.7 km | ape, cdu, paesaggistica_semplificata, numerazione_civica, aqe, enea_bonus_casa, enea_ecobonus, relazione_legge10, accesso_atti, autorizzazione_paesaggistica, condono_edilizio, docfa, scia, permesso_costruire, agibilita |
| Sasha Salvagno | | Venezia · 28.7 km | agg_catastale, docfa, pratica_edilizia, correzione_catastale, conformita_catastale |
| JAWAD MASSAGHRI | | Venezia · 28.7 km | ape, cila, agg_catastale, pregeo, cil, correzione_catastale, sopralluogo_ape, scia, docfa, cambio_destinazione, enea, conformita_catastale, perizia, dichiarazione_conformita, conformita_urbanistica, sanatoria_edilizia, agibilita, relazione_compravendita, fusione_catastale, visura_planimetria, rilievo_architettonico, rilievo_topografico, voltura_catastale, frazionamento_catastale, autorizzazione_paesaggistica, cila_scia_sanatoria, accesso_atti, permesso_costruire, direzione_lavori, computo_metrico, progettazione_architettonica, occupazione_suolo |

## Confronto con gli stabilimenti vicini (entro 1500 m)

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.6/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento | Distanza | Superficie | Servizi | Google | Punteggio |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bagni Smeraldo (tu) | — | ≈ 5.285 m² | 3/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| Amarea Beach | 711 m | — | 3/5 | ★ 4 | 0.0/100 |
| L'ultima spiaggia sas di Frezzato E | 718 m | — | 2/5 | ★ 5 | 0.0/100 |
| L' Ultima Spiaggia Isola Verde | 736 m | — | 3/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Spiaggia libera | 897 m | — | 1/5 | ★ 5 | 0.0/100 |
| Sabbia e Sale feeling beach | 948 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagni Sol Leone | 1248 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagni Tamerici - Ambito69 | 1417 m | — | 3/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.6/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/7 stabilimenti vicini: una leva distintiva (criterio D del bando-tipo)
- Punteggio di partenza medio dei vicini che l'hanno calcolato: 0/100 (tu 0.0)

**Il prossimo passo: lo studio di fattibilità**
Il team BeAIchy — legale, commercialista, ingegnere, marketing — verifica ogni voce sui tuoi documenti e redige un esito positivo, condizionato o negativo con il piano degli interventi. **Da 500 € + IVA**, interamente scalati dall'incarico se procedi con la gara.
Continua da qui: https://beaichy.it/studio/st_7b81401668c2

Stima indicativa su bando-tipo MIT 2026 e autodichiarazione del gestore: non è un punteggio ufficiale né una garanzia di esito. Lo studio di fattibilità verifica ogni voce sui documenti. Il corrispettivo dello studio remunera l'attività svolta e non costituisce garanzia di ammissibilità, punteggio o esito della gara.